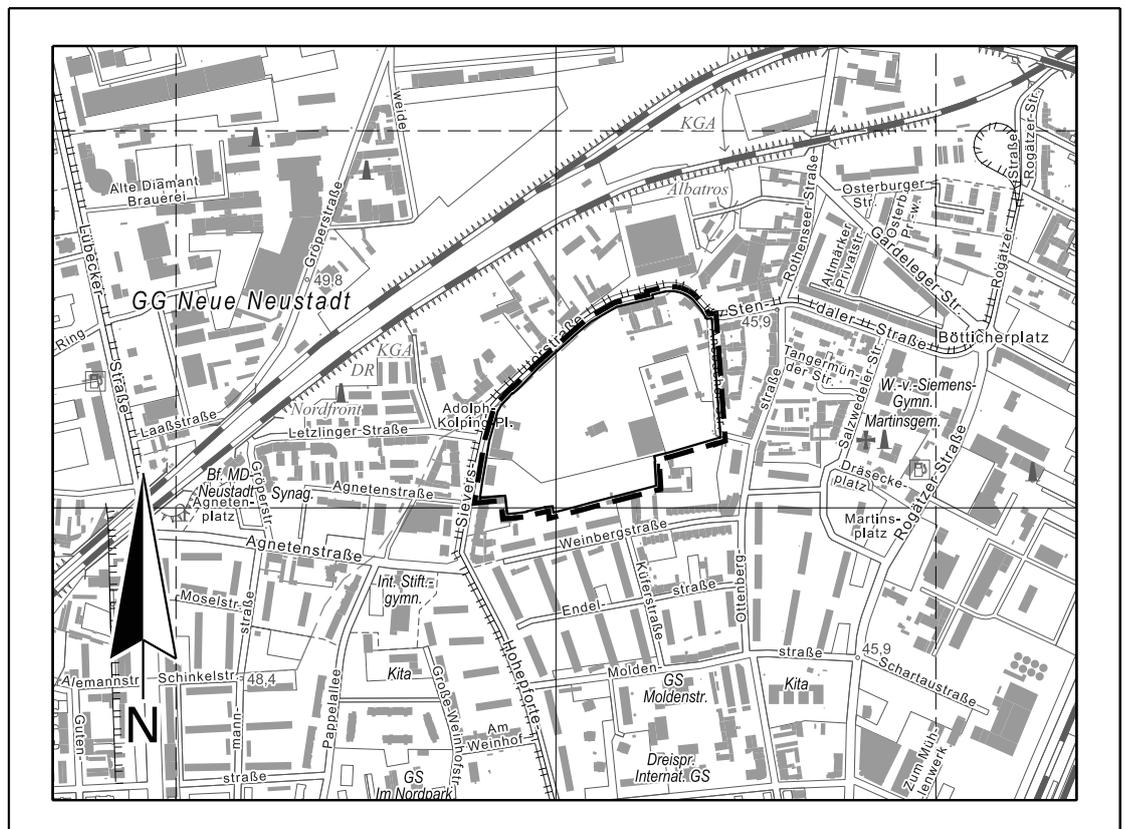


Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 174-2

SÜDLICH SIEVERSTORSTRASSE

Stand: März 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2022

Zur Behandlung der Stellungnahmen erfolgten bereits Zwischenabwägungen zu den Stellungnahmen aus den jeweiligen Beteiligungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

- Beschlüsse zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0176/20, Sitzung des Stadtrates am 09.07.2020, Beschluss-Nr. 614-018(VII)20
- Beschlüsse zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0320/21, Sitzung des Stadtrates am 09.09.2021, Beschluss-Nr. 1066-037(VII)21

Die Ergebnisse der vorgenannten Abwägungsbeschlüsse sind Bestandteil der Planung, wurden geprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung zum 2. Entwurf

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf des B-Planes (öffentliche Auslegung vom 11.10. bis zum 11.11.2021) ging eine Stellungnahme ein. Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Grünflächen, Kinderspielplatz	Bürger 1 bis 4 Schreiben vom Vom 02.11.2021	A1.1	Anregung, die DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ für alle neuen Spielplätze festzusetzen und vom Stadtrat beschließen zu lassen; Anregung, auf den öffentlichen Spielplatz südlich des Weges gänzlich zu verzichten; Anregung, stattdessen eine Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten, Aufforstung und Informationen zur Stadtgeschichte zu planen; Anregung, eine entsprechend große Spielplatzfläche an anderer Stelle im Plangebiet zu errichten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese Anregung ist bei der nächsten Überarbeitung der Spielplatzflächenkonzeption maßgeblich. Zum Belang Spielplatz, zur Lage und Größe des Spielplatzes ist bereits mit Beschluss 1066-037(VII)21 zur Drucksache DS0320/21 eine umfassende Prüfung und Abwägung vorgenommen worden. Es sind keine neuen planerischen Rahmenbedingungen und keine neu zu berücksichtigenden Aspekte vorgetragen worden, insofern ist hierzu kein neuer Beschluss erforderlich.

Beteiligung zum 3. Entwurf im Teilbereich:

Eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Betroffenenbeteiligung zum 3. Entwurf im Teilbereich. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen/ Ergänzungen erfolgte eine Beteiligung der von diesen Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücksbesitzern nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB (kein erneuter Entwurfsbeschluss durch den Stadtrat, keine erneute öffentliche Auslegung, sondern direkte Beteiligung der von der Änderung/ Ergänzung berührten Öffentlichkeit). Beteiligt wurden die Besitzer der Flurstücke 10017/40, 10018/40, 10019/40 und 10020/40.

Hierbei gingen folgende Stellungnahmen ein:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
2 überbaubare Grundstücksfläche	Bürger 5, Grundstückseigentümer Schreiben vom Dezember 2021	A2.1	Ablehnung der Änderungen des 3. Entwurfs	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Nach Einmessung der Kronendurchmesser der bereits im 1. und 2. Entwurf zum B-Plan festgesetzten Bäume hat sich gezeigt, dass die nach diesen Entwürfen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche teilweise im Kronentraufbereich dieser Bäume liegt. Deshalb kann der Schutz dieser Bäume nur gewährleistet werden, indem die Baugrenze auf die bestehende Gebäudegrenze zurückgesetzt wird. Dem Erhalt der stadtbildprägenden und einen hohen bioklimatischen Wert aufweisenden Bäume wird der höhere Wert beigemessen gegenüber einer Anbaumöglichkeit über das bestehende Gebäude hinaus.
	Grundstückseigentümer, Bürger 6 Besprechung vom 28.01.2022 und E-Mail vom 21.02.2022 und 24.02.2022	A2.2	a) Abstimmungen zur Änderung der zurückgenommenen Baugrenze, b) Alternativvorschlag zum Ausgleich der entfallenden Geschossfläche durch zusätzliches Staffelgeschoss,	Zu a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine einvernehmliche Abstimmung zur geringfügigen Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche. Zu b) Der Stellungnahme wird gefolgt. Durch Zulässigkeit eines Staffelgeschosses im MU4.1 konnte ein Ausgleich für die entfallende Geschossfläche

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			c) Ablehnung des Ausschlusses von Balkonen gemäß textlicher Festsetzung 3.4	<p>gegenüber den vorherigen B-Plan-Entwürfen gefunden werden. Dieses Staffelgeschoss ist städtebaulich vertretbar und fügt sich in die umliegende Bebauung ein.</p> <p>Zu c) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Festsetzung 3.4 wurde um eine Ausnahmeregelung ergänzt. Mit der dadurch geschaffenen Möglichkeit, jeweils im Einzelfall unter Beachtung des Baumschutzes und der räumlichen Gegebenheiten doch Balkone zu errichten, wird ein Kompromiss zwischen Naturschutz, Wohnwert und wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers gefunden.</p>

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligung zum 2. Entwurf

Die von der Änderung des Entwurfs berührten Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 11.10.2021 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die weiteren Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 11.10.2021 über die Auslegung informiert.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
 DB Services Immobilien GmbH
 Umweltamt, untere Abfallbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Umweltamt, untere Wasserbehörde, Schreiben vom 10.11.2021

Umweltamt, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 10.11.2021

Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 10.11.2021

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für den Bebauungsplan wie folgt von Belang:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Verkehrserschließung	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG Schreiben vom 11.11.2021	B 1.1	Anregung zur Prüfung des an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Verkehrsraumes hinsichtlich der Möglichkeit eines behindertengerechten Haltestellenausbaus; Bedenken zu den geplanten Straßeneinmündungen, Abstände zu Fahrleitungsmasten und Fahrleitung werden nicht eingehalten; Hinweis auf erforderliche Bevorrechtigung der Straßenbahn an den Einmündungen in das Plangebiet	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine gleichlautende Stellungnahme wurde bereits zum 1. Entwurf des B-Planes abgegeben und der Abwägung unterzogen. Es liegen keine neuen Erkenntnisse vor, das Abwägungsergebnis (keine vorliegende Ausbauplanung, kein konkreter Flächenbedarf) bleibt bestehen. Außerdem liegt der Verkehrsraum der Sieverstorstraße im Geltungsbereich des nördlich ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39-51“. Die Belange der Abstände zu Fahrleitungen und -masten müssen im Zuge der bereits laufenden Entwurfsplanung für die Erschließungsstraße berücksichtigt werden. Die Bevorrechtigung der Straßenbahn im Verkehrsfluss kann nicht durch B-Plan-Festsetzungen gesichert werden.
2 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt Schreiben vom 26.10.2021	B 2.1	Im Plangebiet verläuft die verrohrte Schrote im Bereich der Sieverstorstraße. Alle Maßnahmen wie z.B. Einleitung sind genehmigungspflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sieverstorstraße liegt überwiegend nicht im Geltungsbereich des B-Planes. Dennoch erfolgte ein entsprechender Hinweis in der Begründung im Kapitel 6.4.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Schreiben vom 15.11.2021	B 3.1	Es werden Hinweise zu den vorhandenen Versorgungsleitungen gegeben. Die Erschließung ist über Netzerweiterungen möglich. Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung wird darauf hingewiesen, dass ggf. bei Verlegung der Schrote keine Niederschlagswassereinleitung aus dem Plangebiet mehr möglich sein könnte.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum B-Plan, Kapitel 7.6, wurde ergänzt.
4 Umweltbelange	Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 10.11.2021	B 4.1	Anregung, die Baugrenze im Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Platanen 1,5 m hinter den Kronenbereich, auf dem Flurstück 1017/40 mindestens bis auf die Bestandsbebauung Sieverstorstraße 24 zurückzunehmen; Anregung, bei Abriss an dieser Stelle die geschlossene Bebauung zu unterbrechen und die abweichende Bauweise a2 festzusetzen	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Gefolgt wird der Anregung hinsichtlich der Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze auf die Flucht des Bestandsgebäudes Sieverstorstraße 24. Nach Nordosten wurde die Bebauungstiefe der neu zu bebauenden Grundstücksflächen auf 10 bis 15 m zurückgenommen, um einen Erhalt der stadtbildprägenden Bäume zu sichern. Weiterhin wurden die aufgrund der textlichen Festsetzungen möglichen Auskragungen einschließlich von Balkonanlagen im Kronenbereich der Bäume mittels textlicher Festsetzung 3.4 weitgehend ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen ist für diesen Bereich mittels textlicher Festsetzung die Errichtung halbversenkter Parkgaragen außerhalb der Baugrenzen, da diese ebenfalls den Wurzelbereich der Bäume schädigen würden. Nicht gefolgt wird der Festsetzung einer offenen Bauweise und Verzicht auf eine straßenbegleitende Bebauung. Dies würde einen erheblichen Eingriff in die wirtschaftlichen Belange des betreffenden Grundstückseigentümers erzeugen, da damit das Grundstück praktisch unbebaubar würde. Es besteht jedoch derzeit Baurecht nach § 34 BauGB, Bestandsschutz für die bestehende bauliche Nutzung und mit dem 1. Entwurf zum B-Plan ist ein

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				Vertrauenstatbestand für die Wiederbebauungsmöglichkeit gegeben. Unter Abwägung dieser Belange wird ein nur noch geringfügig zulässiger Eingriff in den Kronentraufbereich auf schätzungsweise weniger als 10 % des Wurzelbereiches für angemessen erachtet.

Beteiligung zum 3. Entwurf im Teilbereich:

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen/ Ergänzungen erfolgte eine Beteiligung der von diesen Änderungen/Ergänzungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB (kein erneuter Entwurfsbeschluss durch den Stadtrat, keine erneute öffentliche Auslegung, sondern direkte Beteiligung der von der Änderung/ Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Beteiligt wurden die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Naturschutzbehörde. Folgende Stellungnahmen gingen ein:

Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 28.02.2022, Zustimmung zum 3. Entwurf

Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 03.01.2022, Zustimmung zum 3. Entwurf mit nachfolgendem Hinweis

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Maß der baulichen Nutzung	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 03.01.2022	B 5.1	Dem 3. Entwurf wird zugestimmt. Es wird der Hinweis gegeben, dass in der Planzeichenerklärung unter 2. Maß der Bebauung die Angabe zu Höhen zu ergänzen sei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese Angabe ist für den Teilbereich der 3. Änderung nicht erforderlich, da keine Gebäudehöhe festgesetzt ist.